Gemeente Zandvoort



Plan van Aanpak voor het beheer van de parkeergarages

Opzet voor de aanbesteding van de beheersorganisatie

Vastgesteld door het college : d.d. 15 december 2009

Registratienr: 2009/09/1449 09/6261

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: 28.50.10.034

Registratienr: 2009/09/1449
Datum:

INHOUDSOPGAVE



1 INLEIDING

In het project Louis Davidscarré (LDC) worden gefaseerd 2 parkeergarages gebouwd. Naar verwachting zal de eerste fase van de LDC1 garage in oktober 2010 gereed komen. Voor die tijd moet het beheer en onderhoud van de garages geregeld zijn.

In dit Plan van Aanpak (PvA) worden de taken voor de projectgroep verwoordt om te komen tot het uitbesteden van het technisch beheer en onderhoud van de LDC-parkeergarages. De basis voor het PvA is het advies van Spark. Het PvA wordt een leidraad om het beheer van de parkeergarages uit te besteden en de opzet voor de gemeentelijke organisatie voor het aansturen van de beheersorganisatie.

1.1 DOELSTELLING

Het eerste deel van de LDC parkeergarage zal naar verwachting in oktober 2010 worden opgeleverd. Vanaf dat moment zal deze operationeel zijn. Daarna worden de volgende fases gerealiseerd.

Het doel van dit project is de beheersorganisatie vorm te geven voor de LDC1 en LDC2 garage.

Doelstelling: het komen tot contractuele afspraken met een externe beheersorganisatie voor de LDC-parkeergarages en het afstemmen van de interne parkeerorganisatie daarop.

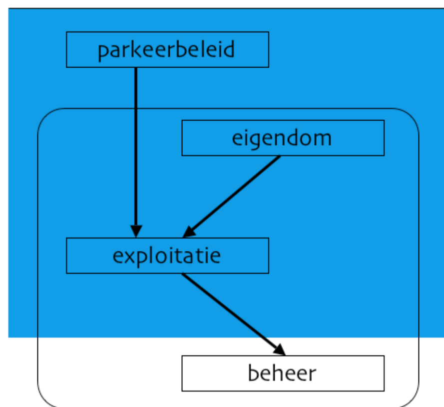
2 BESCHRIJVING SITUATIE

Zandvoort realiseert gefaseerd de eerste LDC-garage met 511 parkeerplaatsen. Het betreft één parkeerlaag. Een deel van de plaatsen wordt toegewezen aan woningen. Dit is geregeld bij de opzet van de exploitatie LDC1 waarbij in de splitsingsakte ‘door de duurdere woningen’ één vaste plek dient te worden afgenomen. Op basis van een overeenkomst met De Key zijn hieraan ook de huurwoningen toegevoegd. De resterende voor woningen of bedrijven benodigde plekken worden uitgegeven als zwerfplek of abonnement. De dan nog overblijvende plekken dienen voor betaald parkeren. Deze opzet is voor een deel ten gunste van het dubbelgebruik. Bewoners moeten wel altijd een plek kunnen vinden. De parkeergarage wordt opgenomen in het parkeerverwijssysteem van de gemeente. Er komt een vol / vrij bord direct bij de toegang van de garage. De raad heeft besloten ook een tweede LDC garage te realiseren met 113 openbare parkeerplaatsen. De gemeente is verantwoordelijk voor de exploitatie en tariefstelling.

2.1 ADVIES BEHEERSVORM

Door Spark wordt geadviseerd het daadwerkelijke beheer uit te besteden aan een marktpartij of ‘buurgemeente’ die dit beheer wat betreft expertise en capaciteit kan oppakken.

Het model dat geadviseerd wordt is de uitbesteding van het volledige (operationele, technische en administratieve) beheer, met behoud van de volledige zeggenschap over de exploitatie. Er wordt geprofiteerd van de kennis van gespecialiseerde partijen, zonder dat enige zeggenschap verloren gaat. De gemeente is eigenaar, beheerder en exploitant. Bij de verzorging van het dagelijkse beheer worden de werkzaamheden uitbesteed aan een marktpartij.
Van de gemeentelijke organisatie vraagt dit de nodige kennis en kunde in de vorm van inkoopprocessen (dit is bij de gemeente Zandvoort gerealiseerd door het inkoopbureau) en de bedrijfsvoering van parkeergarages, parkeerterreinen en/of de straatparkeerplaatsen. Zonder deze kennis is een goede inkoop en aansturing van de beheerder niet mogelijk. Daarnaast is deze problematiek veel overzichtelijker dan die bij de aanbesteding van een concessie (exploitatie en beheer) of het aangaan van een PPS. Ook ligt het meer in de rede dat kortere beheercontracten worden gesloten. De gefaseerde bouw leidt tot een relatief korte periode van het beheerscontract. Hierdoor wordt flexibiliteit ingebouwd en zijn de risico’s van een verkeerde keuze beperkt tot een korte periode. Het periodiek aanbesteden zal wel tot extra kosten en tijdbesteding leiden.



Consequenties

Financiële consequenties	Gemeente structuur afgestemd op de exploitatie parkeren
Beslag op middelen door investeringen	De gemeente blijft eigenaar
Beslag op middelen tijdens exploitatie	Er blijft een organisatie nodig voor de exploitatie en directievoering op de garages, de terreinen en de straatparkeerplaatsen
Financiële risico's	Deze zijn volledig voor rekening van de gemeente, alleen de personeelsrisico's gekoppeld aan het dagelijks beheer zijn uitbesteed
Kosten en kwaliteit van de dienstverlening	Mogelijk is uitvoering van beheer door een derde goedkoper dan zelf doen
Greep op parkeren	Volledig
Doelgroepen- en volumebeleid	Volledig
Tarieven	Volledig
Openingstijden	Volledig
Concurrentie met straatparkeren	Blijft bij gemeente
Overige argumenten	
Flexibiliteit beleid Verkeer & Vervoer, RO, planontwikkeling	Afhankelijk van de lengte van de beheerovereenkomst. Die kan kort zijn. Verder heeft het beheer van de garage natuurlijk geen grote beleidsmatige aspecten, maar vooral kwaliteits- en kostenaspecten
Relatie maatschappelijke organisaties	Zoals bij volledig eigendom
Gevolgen gemeentelijke organisatie	In stand houden en uitbreiden bij toename aantal locaties.

Zandvoort beschouwt, vanuit het beleid voor verkeer, bereikbaarheid en milieu, parkeren als een strategisch issue. Het beheer wil de gemeente over laten aan de markt. De nieuwe parkeervoorzieningen worden door Zandvoort in eigendom genomen (en behouden) en zelf geëxploiteerd. Alleen het beheer wordt uitbesteed.

De huidige organisatie voor parkeren moet op deze taken worden aangepast. Het inkoopbureau RIJK besteedt het beheer en onderhoud aan. Het contractbeheer zal door de afdeling OB worden verzorgd. Voor de exploitatie zal de afdeling financiën leidend zijn. Bekeken wordt hoe voor alle zaken m.b.t. parkeren overkoepelende afspraken gemaakt en gemonitord worden

Voor de opzet van het beheer wordt zowel het gesprek met marktpartijen geopend als met de gemeente Haarlem. Vooraf wordt het plan niet geheel vastgelegd om de expertise van de buurgemeente en de externe marktpartij zo goed mogelijk in te zetten in deze vorm van uitbesteden. Er wordt voor de marktconsultatie een globaal Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Na de marktconsultatie wordt een definitief PvE opgesteld voor de aanbesteding.

3 PLAN VAN AANPAK EN DEELPRODUCTEN

De projectgroep zal eerst de eigen organisatie vormgeven, het PvA vervolmaken en aan het college van B&W ter vaststelling aanbieden. Daar worden de volgende deelproducten de gerealiseerd:

- het inrichten van de projectgroep en het vervolmaken van een PvA;
- het laten vaststellen van het PvA door het college;
- het opstellen van een globaal programma van eisen voor het garagebeheer.
- marktconsultatie
- het opstellen van een definitief PvE
- de aanbesteding en gunning
- de implementatie

3.1 MARKTCONSULTATIE:

- het organiseren van een marktconsultatie waarbij op basis van een beschrijving van de casus en het globale PvE aan verschillende partijen (marktpartijen en aan andere gemeente gerelateerde parkeerbedrijven (bijv. Gemeente Haarlem) wordt gevraagd hoe men de betreffende beheeropgave ziet en denkt in te kunnen vullen;
- het op basis van de marktconsultatie benoemen van de aan te besteden beheeropgave en de (selectie en/of gunnings)criteria voor de daarvoor in aanmerking komende partijen.

3.2 HET OPSTELLEN VAN EEN DEFINITIEF PROGRAMMA VAN EISEN MET IN ELK GEVAL DE ONDERDELEN:

- bemensen van de portiersloge;
- uitgifte van abonnementen;
- beheer en onderhoud van parkeerapparatuur;
- geldafhandeling;
- financiële en administratieve verantwoording;
- management en managementinformatie;
- overleg- en rapportagestructuur.
- Het opstellen van de beoordelingsmatrix gebaseerd op het PvE;
- Het opstellen van een Dienstverleningsovereenkomst;
- Het opstellen van een globale raming;
- Het voorbereiden van de bestuurlijke besluitvorming inclusief kredietaanvraag.

3.3 AANBESTEDING EN GUNNING:

- het in overleg met het Inkoopbureau RIJK benoemen van een aanbestedingsprocedure (wel/niet europees), mede op basis van een op te (laten) stellen kostenraming van de benoemde beheertaken;
- het opstellen van de concept beheerovereenkomst.

3.4 IMPLEMENTATIE:

- technische implementatie;
- juridische zaken;
- communicatie.

3.5 EXTERNE EXPERTISE

Binnen de gemeente is op het gebied van parkeerorganisaties en -beleid inmiddels het een en ander aan expertise opgebouwd. Het beheren van en aanbesteden van beheren van parkeergarages zijn echter zeer specifieke kennisgebieden. Aan de projectgroep zal daarom worden voorgelegd om de projectgroep extern te laten bijstaan. Dit kan bijvoorbeeld in een aantal workshops en het laten toetsten van de deelproducten. Nadere werkvormen zullen in de projectgroep aan de orde worden gesteld.

4 ORGANISATIE EN PLANNING

4.1 PROJECTGROEP

Om de doelen uit dit PvA te bereiken wordt er een projectgroep samengesteld met als doel het totale project leiden. De projectgroep bestaat uit:

- Joost van Straaten, verkeer en vervoer / projectleiding;
- Ruud Willigers, budgethouder en wegbeheerder;
- Tjakko Woning, civiele techniek / gebouwenbeheer;
- Jan Dijkstra, financiën en bedrijfsvoering;
- Peter Post, projectleiding LDC;
- Daan Schrama, verkeer en vervoer;
- Marcel Esveld, jurist privaatrecht
- Maurice Janson, regionale inkoopbureau RIJK.

Voor de daadwerkelijke aanbesteding en de fases daaraan voorafgaand zal het regionale inkoopbureau RIJK vanaf het begin van het project betrokken worden.

Het afdelingshoofd Rob van Menen is ambtelijk opdrachtgever en wordt in die hoedanigheid agendalid van de projectgroep. Desgewenst neemt hij plaats in de projectgroep.

4.2 PROJECTVOORTGANG

De projectleider zal de voortgang in het reguliere overleg met de wethouder aan de orde stellen en het voorstel voor de definitieve uitbesteding aan college voorleggen.

4.3 PLANNING

Naar verwachting zal het project het volgende tijdpad kennen

1. Start projectgroep	dec ‘09
2. Gesprekken met de gemeente Haarlem	jan ‘10
3. Marktconsultatie	feb ‘10
4. Bestuurlijke keuze voor de vorm van uitbesteding	mrt ‘10
5. Opzet programma van eisen voor aanbesteding	apr ‘10
6. Aanbestedingsprocedure	mei ‘10
7. Gunning	sept ‘10